

JURNAL HUKUM

**TUGAS DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA TANAH HAK MILIK BERSERTIPIKAT GANDA DAN
OVERLAPPING UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
DI KABUPATEN BANTUL
(STUDY KASUS)**



**Diajukan oleh:
DICKY F.W. KURNIAWAN**

NPM	:120511082
Program Studi	:Ilmu Hukum
Program Kekhususan	:Hukum Pertanahan, Pembangunan, dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2017

**HALAMAN PERSETUJUAN
JURNAL HUKUM**

**TUGAS DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA TANAH HAK MILIK BERSERTIPIKAT GANDA DAN
OVERLAPPING UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
DI KABUPATEN BANTUL
(STUDY KASUS)**



**Diajukan oleh:
DICKY F.W. KURNIAWAN**

**NPM : 120511082
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Pembangunan
dan Lingkungan Hidup**

**Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
Pada tanggal 26 Januari 2017**

Dosen Pembimbing

S.W. Endah Cahyowati, S.H., M.S



**Mengetahui
Dekan,**

FX Endro Susilo, S.H., LL.M.

**TUGAS DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA TANAH HAK MILIK BERSERTIPIKAT GANDA DAN
OVERLAPPING UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
DI KABUPATEN BANTUL
(STUDY KASUS)**

DICKY F.W. KURNIAWAN

FAKULTAS HUKUM, UNIVERSITAS ATMAJAYA YOGYAKARTA

Kurniawandq10@gmail.com

ABSTRACT

In this research, the researchers discuss the duties and functions of the district land office in the land dispute resolution bantul double certificates and overlap to create legal certainty. The purpose of this study was to determine how the duties and functions of the office of land in Bantul to resolve land ownership certificates of dual and overlapping, in order to realize the law and the duties and functions of the land office in Bantul to achieve legal certainty. In this research, researchers used empirical data obtained through interviews. In this research, Bantul district land office use mediation in solving the double deed ownership certificates and overlap, and so far has been to realize the rule of law in the district of Bantul.

eywords : certificate, double tittel deed, overlapping, mediation, land office

1. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan Negara agraris bahwa tanah menjadi hal yang utama dalam faktor produksi sebagai salah satu sumber kesejahteraan rakyat, tanah juga merupakan sumber daya alam yang sangat penting karena manusia melakukan aktivitas seperti industri, pertanian, dan tempat tinggal. Oleh karena itu masalah dibidang pertanahan sangatlah kompleks karena mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.

Untuk itu perlu adanya aturan hukum tertulis yang mengatur lebih rinci tentang Sumber Daya Alam Republik Indonesia. Hal itu diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menentukan :

Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat.¹

Dalam hal ini yang dimaksud hak menguasai dari Negara adalah semata – mata dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat, dan penguasaan,

pengaturan dalam penggunaan dan penguasaan tanah seyogyanya tidak boleh lari dari tujuan yang telah diamanahkan konstitusi Negara kita. Adapun dasar hak menguasai dari Negara atas permukaan bumi atau yang disebut tanah, sesuai dengan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 4 ayat (1) menentukan :

Atas dasar hak menguasai dari Negara yang dimaksud dalam pasal 2 di tentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang – orang lain serta badan – badan hukum.²

Ketentuan pendaftaran hak atas tanah diatas ditujukan pada pemerintah sebagai suatu instruksi, agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, adapun pendaftaran hak atas itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan Negara dan masyarakat disamping itu sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberi kepastian hukum maka pendataran hak atas tanah itu diwajibkan

bagi para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak milik atas tanah adalah salah satu hak yang dapat diberikan kepada orang, berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 ditentukan bahwa:

Hak milik adalah hak turun – temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas suatu bidang tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 20 disebutkan sifat – sifat Hak milik dari pada hak – hak lainnya. Hak milik adalah hak turun temurun yang diartikan bahwa hak milik tidak hanya berlangsung selama pemegang hak masih hidup, namun dapat dikuasai oleh ahli warisnya setelah pemegang hak milik meninggal dunia. Untuk menjamin kepastian hukum, sesuai ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 ditentukan bahwa :

Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak – hak lain harus di daftarkan menurut ketentuan – ketentuan dalam Pasal 19.

Untuk mendaftarkan Hak milik atas tanahnya, setiap pemohon datang langsung ke kantor Pertanahan. Ketentuan Pasal 1 angka 23 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Untuk itu Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Indonesia. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan

data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah³

Maksud pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat meliputi kegiatan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis sebagai tanda bukti hak yang kuat bagi pemegang hak atas tanah dan pemegang hak milik satuan rumah susun. Tujuan Pendaftaran Tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 bahwa :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sebagaimana diuraikan sebelumnya bahwa tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan sebagai unit kerja dari Badan Pertanahan Nasional, yang tugas dan fungsinya diatur lebih lanjut dalam Pasal 7 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional ditentukan:

- (1) Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di Daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di Provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.
- (2) Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk lebih dari 1 Kantor Pertanahan di tiap kabupaten/kota.
- (3) Tugas, fungsi, susunan organisasi, dan tata kerja Kantor Wilayah BPN dan

Kantor Pertanahan ditetapkan oleh Kepala setelah mendapat persetujuan dari menteri yang menyelenggarakan urusan di bidang aparatur Negara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 tersebut, bahwa tugas, fungsi, susunan organisasi dan tata kerja Badan Pertanahan Nasional belum secara rinci diuraikan dalam peraturan tersebut, oleh karena itu diatur lebih lanjut dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, dalam Pasal 30 ditentukan bahwa:

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten / Kota yang bersangkutan

Berdasarkan kegiatan pra penelitian yang dilakukan oleh penulis di Kabupaten Bantul pada Tahun 2015 sampai dengan 2016 masih ditemukan masalah mengenai sertipikat hak milik yang bersertipikat ganda, yaitu adanya sertipikat hak milik atas tanah lebih dari satu yang tumpang tindih terhadap suatu obyek bidang tanah yang sama secara keseluruhan, dan sertipikat ganda yang *overlapping*, yaitu sertipikat hak milik atas tanah yang lebih dari satu yang tumpang tindih secara sebagian terhadap suatu obyek bidang tanah yang sama, dan hal ini dapat menimbulkan sengketa antara para pihak.

2. METODE

Jenis penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris, adalah penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber berdasarkan fakta di lokasi penelitian dengan menggunakan data primer sebagai data utama.⁴

Sumber Data

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber sebagai data utama dalam penelitian.

Data sekunder yaitu data yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer berupa Peraturan Perundang-Undangan yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (Pasal 33)
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Lepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Data sekunder dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang terdiri dari bahan hukum.⁵

Data tersier yang digunakan untuk melengkapi Penulisan Hukum / Skripsi ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

Cara pengumpulan data dalam penelitian ini adalah :

Kuesioner yaitu sejumlah pertanyaan tertulis yang digunakan untuk memperoleh informasi dari responden dalam arti laporan pribadinya atau hal-hal yang diketahuinya.

Wawancara adalah situasi peran antara pribadi bertatap muka (face to face), ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan

dengan masalah penelitian kepada narasumber.⁶

Studi Kepustakaan, yaitu data dikumpulkan dengan cara menelaah beberapa literatur serta bacaan-bacaan lain dan bahan-bahan hukum yang masih relevan serta berhubungan dengan objek penelitian ini.

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang melaporkan sengketa tanah yang bersertipikat hak milik ganda dan overlapping di Kabupaten Bantul pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2016, dan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul agar diperoleh gambaran secara obyektif mengenai obyek penelitian.

Sampel adalah bagian dari populasi. Metode penentuan sampel menggunakan cara purposif sampling yaitu berdasarkan pertimbangan tertentu terhadap kasus pada sengketa yang terjadi dalam rentan waktu tahun 2015 sampai dengan tahun 2016.⁷

Responden dalam penelitian ini adalah pemegang sertipikat hak milik atas tanah yang bersertipikat ganda dan overlapping di wilayah Kabupaten Bantul yang berjumlah sebanyak 3 responden

a. Narasumber

Untuk melengkapi data maka penulis melakukan wawancara dengan:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul c.q Kepala subseksi konflik , sengketa dan perkara;
- 2) Kepala Kantor Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis yang menghasilkan data deskriptif yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis, lisan dan perilakunya sehingga yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang sah.⁸

Metode berpikir untuk menarik kesimpulan adalah metode berpikir induktif

yaitu proses penalaran dari kasus yang khusus menuju kesimpulan umum.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Tinjauan tentang Kantor Pertanahan

1. Pengertian Kantor Pertanahan

Pengertian kantor pertanahan diatur dalam Pasal 29 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yang menentukan bahwa :

(1) Kantor pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional.

(2) Kantor pertanahan dipimpin oleh seorang kepala.

Pertanahan kabupaten dan / atau kota merupakan instansi Pemerintah di bawah Kantor Wilayah (Provinsi). Badan Pertanahan Nasional yang merupakan organisasi pembantu pelaksanaan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional yang wilayah kerjanya adalah Kabupaten dan / atau Kota dengan dipimpin oleh seorang kepala.

2. Tugas Kantor Pertanahan

Tugas kantor pertanahan yang di atur dalam Pasal 30 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yang mengatur bahwa Kantor Pertanahan mempunyai tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

Kantor Pertanahan sebagai garda terdepan dari Badan Pertanahan Nasional, bertugas memberikan pelayanan di bidang pertanahan secara langsung kepada masyarakat, dengan mengemban tiga tugas pokok,yaitu :

- a) Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak

- atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
- b) Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
- c) Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.⁹

3. Fungsi Kantor Pertanahan

Fungsi kantor pertanahan ditentukan dalam Pasal 53 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 yang menentukan bahwa:

Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi salah satunya :

“Penanganan konflik, sengketa dan perkara pertanahan”

Salah satu fungsi sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat g adalah Penanganan konflik, sengketa dan perkara pertanahan.

Konflik pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.

Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.

Perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihan di BPN RI.

4. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan

Struktur organisasi Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 menentukan bahwa :

Kantor Pertanahan terdiri dari :

- a. Subbagian Tata Usaha;
- b. Seksi Survei, Pengukuran dan pemetaan;

c. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan;

d. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan;

e. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

Tugas Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara ditentukan dalam Pasal 75 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006:

Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

a. Tinjauan tentang Hak Milik atas tanah

1. Pengertian Hak Milik atas tanah

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa :

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik.

Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat apabila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.

Terpenuhi artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas apabila penggunaan tanahnya luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Mengingat ketentuan dalam Pasal 6 adalah Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dengan maksud pemegang hak milik atas tanah tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat, tetapi juga memperhatikan kepentingan masyarakat sehingga kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat luas seimbang, karena sesuai

dengan asas fungsi sosial ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya.

Dalam menggunakan tanah Hak Milik harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah rusaknya.

2. Peralihan Hak Milik atas tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa :

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dari isi ketentuan Pasal 20 ayat (2) tersebut bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain melalui :

a. Peristiwa hukum (beralih)

Peralihan Hak Milik atas tanah karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan. Dalam pewarisan, peralihan hak milik dari pewaris kepada ahli waris terjadi setelah pemilik meninggal dunia sepanjang ahli waris memenuhi syarat sebagai subyek hak milik beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertipikat tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris dan sertipikat tanah yang bersangkutan. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah ini akan dicatat dalam buku tanah dan kemudian dilakukan perubahan nama pemegang hak milik dari pewaris kepada ahli warisnya.

b. Perbuatan Hukum (dialihkan)

Peralihan Hak Milik atas tanah yang terjadi karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada orang lain misalnya dengan jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal/imbreng maupun lelang. Peralihan Hak Milik karena perbuatan hukum dapat terjadi pada waktu pemilik semula masih hidup, dapat juga dilakukan pada saat

pemilik semula masih hidup namun terlaksana setelah pemilik meninggal dunia (hibah wasiat)

Berpindahnya Hak Milik atas tanah wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemegang lama kepada pemegang Hak milik yang baru.

1. Subyek Hak Milik atas tanah

Subyek Hak Milik menurut Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA adalah:

- 1) Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik.
- 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA telah dirumuskan secara tegas bahwasanya hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah yang hanya berlaku bagi warga Negara Indonesia ini dapat diketahui dalam angka Romawi II angka 5 UUPA, bahwa pemilikan tanah dipakai asas kebangsaan, yang ditegaskan bahwa sesuai dengan asas kebangsaan tersebut dalam Pasal 1 maka menurut Pasal 9 jo. Pasal 21 ayat (1), hanya warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, hak milik kepada orang asing dilarang. selanjutnya subyek Hak Milik menurut Pasal 21 ayat (2) UUPA ditentukan oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak milik dan syarat-syaratnya.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh Negara (bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial. Menurut Pasal 8 ayat (1) PMNegara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan, badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik adalah

bank Pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah. Bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan Hak Milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka tanahnya hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) UUPA).

3. Terjadinya Hak Milik atas tanah

Terjadinya Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagai mana yang disebutkan dalam Pasal 22 ayat (1) dan (2) UUPA, yang menentukan bahwa :

- 1) Terjadinya Hak Milik atas tanah menurut Hukum Adat diatur oleh Pemerintah.
- 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a) Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan;
 - b) dengan Peraturan Pemerintah
 - c) ketentuan Undang-undang

4. Hapusnya Hak Milik atas tanah

Hapusnya hak milik diatur dalam Pasal 27 UUPA yang menentukan bahwa, hapusnya hak milik bila :

- a) Tanahnya jatuh kepada Negara
 - 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
 - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - 3) Karena diterlantarkan yang pengertiannya akan ditentukan dalam peraturan perundangan;
 - 4) Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.
 - 5) Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.
 - 6) Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.

b) Tanahnya musnah

Hapusnya Hak Milik atas tanah karena tanahnya musnah disebabkan oleh bencana alam yang mengakibatkan tanahnya menjadi rata dan batas-batasnya tidak terlihat lagi dan tanahnya jatuh kepada Negara.

b. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup Pasal 19 ayat (2) UUPA yang hanya meliputi : pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁰

Pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas. Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:

1) Adanya serangkaian kegiatan.

Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.¹¹

- 2) Dilakukan oleh pemerintah.
Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.
 - 3) Secara terus-menerus, berkesinambungan
Kata-kata “terus-menerus, berkesinambungan” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.¹²
 - 4) Secara teratur.
Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum Negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.¹³
 - 5) Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.
Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.
 - 6) Pemberian surat tanda bukti hak.
Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
 - 7) Hak-hak tertentu yang membebaninya.
Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain.
- ## 2. Asas Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Penjelasan secara terperinci makna dari asas Pendaftaran Tanah tersebut, yaitu sebagai berikut :

- a) Asas sederhana berarti ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah harus mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama oleh pemegang hak atas tanah.
- b) Asas aman berarti pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya mampu memberikan jaminan kepastian hukum.
- c) Asas terjangkau berarti pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan terutama dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d) Asas mutakhir berarti tersedia kelengkapan yang memadai dalam melaksanakan pendaftaran tanah dan pemeliharaan datanya. Data yang tersedia juga harus mutakhir, sehingga harus dilakukan pendaftaran dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari..
- e) Asas terbuka berarti setiap saat masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar.
Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya

1. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian

surat berupa sertipikat.¹⁴ Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah ditegaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu ada tiga tujuan dari diadakannya Pendaftaran Tanah yaitu :¹⁵

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

3. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah di suatu Negara diterapkan berdasarkan pada asas hukum yang dianut oleh Negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanah, sistem pendaftaran tanah tersebut terdiri dari :

1. Sistem publikasi positif digunakan untuk melindungi orang yang memegang suatu hak dengan itikad baik. Sistem publikasi positif mengandung pengertian apa yang terkandung dalam buku tanah dan surat-surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak, sehingga pihak ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut mendapatkan perlindungan yang mutlak. Sistem publikasi positif adalah sistem pendaftaran tanah menggunakan system pendaftaran hak, system pendaftaran tanah memperlakukan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya, baik dalam system pendaftaran akta maupun pendaftaran

hak, setiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan penyebabnya dengan hak lain kemudian harus dibuktikan dengan suatu akta.¹⁶

Dalam akta tersebut, dengan sendirinya memuat data yuridis tanah pemilik hak, atas perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya serta hak apa yang dibebankan. Baik dalam system pendaftaran akta maupun system pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam system pendaftaran akta, akta-akta yang di daftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam system pendaftaran akta, PPT bersikap pasif dengan arti tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftarkan.

2. Sistem publikasi negatif digunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Pada system publikasi negatif sertipikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak yang kuat, hal ini menandakan semua keterangan yang terdapat didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian lain.
3. System pendaftaran tanah di Indonesia menganut system publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, menentukan :

Pendaftaran tanah menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Sertipikat bukan sebagai bukti sahnya kepemilikan hak, sehingga meskipun sudah terdaftar di Kantor Pertanahan, pemilik sertipikat masih menghadapi kemungkinan permasalahan sengketa tanah ataupun gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya dari apa yang terdaftar di Kantor Pertanahan. Sedangkan

menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat (2) tentang pendaftaran tanah, setelah 5 tahun kepemilikan, pemilik tidak dapat dituntut oleh pihak lain (merupakan unsur positif). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sertipikat melindungi obyek maupun subyek tanahnya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

4. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah di suatu Negara diterapkan berdasarkan pada asas hukum yang dianut oleh Negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanah, sistem pendaftaran tanah tersebut terdiri dari :

Sistem publikasi positif digunakan untuk melindungi orang yang memegang suatu hak dengan itikad baik. Sistem publikasi positif mengandung pengertian apa yang terkandung dalam buku tanah dan surat-surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak, sehingga pihak ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut mendapatkan perlindungan yang mutlak. Sistem publikasi positif adalah system pendaftaran tanah menggunakan system pendaftaran hak, system pendaftaran tanah memperlakukan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya, baik dalam system pendaftaran akta maupun pendaftaran hak, setiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan penyebabnya dengan hak lain kemudian harus dibuktikan dengan suatu akta.¹⁷

Dalam akta tersebut, dengan sendirinya memuat data yuridis tanah pemilik hak, atas perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya serta hak apa yang dibebankan. Baik dalam system pendaftaran akta maupun system pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam system pendaftaran akta, akta-akta yang didaftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam system pendaftaran akta, PPT bersikap pasif dengan arti tidak melakukan

pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftarkan.

Sistem publikasi negatif digunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas apa siapapun. Pada system publikasi negatif sertipikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak yang kuat, hal ini menandakan semua keterangan yang terdapat didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian lain.

System pendaftaran tanah di Indonesia menganut system publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, menentukan :

Pendaftaran tanah menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertipikat bukan sebagai bukti sahnya kepemilikan hak, sehingga meskipun sudah terdaftar di Kantor Pertanahan, pemilik sertipikat masih menghadapi kemungkinan permasalahan sengketa tanah ataupun gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya dari apa yang terdaftar di Kantor Pertanahan. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat (2) tentang pendaftaran tanah, setelah 5 tahun kepemilikan, pemilik tidak dapat dituntut oleh pihak lain (merupakan unsur positif). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sertipikat melindungi obyek maupun subyek tanahnya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

5. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan:

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertipikat;

- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi;
 - a. Pendaftaran perubahan dan pembebanan hak;
 - b. Pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah lainnya.

Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997)

Pendaftaran pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau abgian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatannya, meliputi:

- (a) Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- (b) Penetapan batas bidang-bidang tanah.
- (c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- (d) Pembuatan daftar tanah.Pembuatan surat ukur.

c. Tinjauan tentang Sertipikat

1. Pengertian Sertipikat

Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA ditentukan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Secara umum fungsi kegunaan dari sebuah sertipikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak yang dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan, bahwa:

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penertiban sertipikat tersebut.

Dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sistem publikasi pendaftaran tanah yang diamut adalah sistem publikasi negative yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat namun bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

a. Macam-macam sertipikat

Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik
- b. Sertipikat Hak Guna Usaha
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah Negara
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan
- e. Sertipikat Hak Pakai atas tanah Negara
- f. Sertipikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan
- g. Sertipikat tanah Hak Pengelolaan
- h. Sertipikat tanah Wakaf
- i. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- j. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun
- k. Sertipikat Hak Tanggungan.

Salah satu macam sertipikat tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sertipikat Hak Milik (SHM) yang berarti jenis sertipikat dengan kepemilikan hak penuh atas lahan atau tanah oleh pemegang sertipikat tersebut. SHM juga menjadi bukti kepemilikan paling kuat atas lahan atau tanah yang bersangkutan karena tidak ada lagi campur tangan atau pun kemungkinan kepemilikan oleh pihak lain.

2. Kepastian Hukum Sertipikat Tanah

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa sertipikat tanah hak milik ganda dan overlapping di Kabupaten Bantul.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul diperoleh data bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul pada Tahun 2015 – 2016 telah menangani 5 (lima) kasus yang terdiri dari 2 kasus sertipikat Hak Milik ganda dan 3 Kasus sertipikat Hak Milik yang *Overlapping*. Namun untuk berkas berita acara dari ke-5 (lima) kasus tersebut yang arsip berkasnya dapat ditemukan hanya 3 arsip berkas saja yaitu 1 (satu) berkas kasus sertipikat Hak Milik Ganda dan 2 (dua) arsip berkas kasus sertipikat Hak Milik yang *Overlapping*.

Berdasarkan hasil wawancara diperoleh keterangan, perbedaan antara tanah bersertipikat ganda dengan tanah bersertipikat overlapping, tanah bersertipikat ganda yaitu adanya dua atau lebih sertipikat yang tumpang tindih satu dengan lainnya terhadap suatu obyek bidang tanah secara keseluruhan, tanah bersertipikat overlapping yaitu adanya dua atau lebih sertipikat yang tumpang tindih satu dengan lainnya terhadap suatu obyek bidang tanah secara sebagian.

a. Penyelesaian sengketa tanah bersertipikat ganda oleh kantor pertanahan Kabupaten Bantul di Desa Tamantirto kecamatan

Kasihan, adapun kasus posisinya yaitu :

Responden atas nama Joko Suharto yang telah membeli tanah SHM atas nama Hamam soleh dengan bukti prikatan jual beli, mendapat informasi bahwa telah timbul sertipikat baru diatas boyek tanah yang ia

beli, dan terindikasi sertifikat ganda, dan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Bantul untuk melakukan pendataan ulang atas obyek tanah tersebut, dan memohon kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk segera memblokir sertifikat tersebut agar tidak sah digunakan oleh pihak lain.

Dari hasil gelar perkara secara internal yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul diperoleh keterangan yaitu:

1) Obyek tanah milik Joko Suharto atas nama Hamam Soleh dengan sertipikat tanah atas nama Hj. Sriyanti pada saat peninjauan dilapangan kedua bidang tanah tersebut terletak pada lokasi yang sama sehingga sertifikat atas obyek tanah yang berupa tanah kosong atau tidak ditanami tersebut ganda.

Kasus ini masih dalam tahap pencaharian data dan peninjauan lapangan secara mendalam oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, dan belum masuk pada tahap pemanggilan para pihak untuk dilakukannya proses mediasi.

b. Penyelesaian sengketa tanah bersertipikat overlapping oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul di Desa Trimulyo Kecamatan Jetis, adapun kasus posisinya sebagai berikut :

Pihak Gunawan Wibisono, menguasai tanah sesuai dengan SHM No. 5218/Trimulyo dengan luas 317M² atas nama Gunawan Wibisono; dan Sri Endang menguasai tanah seluas ± 700M² yang terletak di sebelah selatan SHM No. 5218/Trimulyo hal ini tidak sesuai dengan SHM No. 2771/Trimulyo atas nama MA. Sri Endang. sehingga menimbulkan sengketa karena penguasaan fisik tanah yang dikuasai oleh pihak Gunawan Wibisono dengan tanah yang dikuasai Sri Endang tidak sesuai dengan sket pembagian warisan, dan menjadi dasar pihak gunawan wibisono melakukan pengaduan kepada Kantor Pertanahan.

Setelah dilakukan analisis dan pencarian data fisik dan yuridis oleh Kantor Pertanahan para pihak di undang untuk melakukan mediasi dan para pihak setuju dilakukan mediasi dan Kantor Pertanahan bertindak sebagai mediator nya, dan menghasilkan kesepakatan yaitu:

- 1) Pihak Gunawan Wibisono tetap menguasai tanah sesuai dengan SHM no. 5218/Trimulyo SU No. 3630 tanggal 12-07-2011 luas 317M² atas nama Gunawan Wibisono,
- 2) Pihak MA. Sri Endang bersedia apabila SHM No. 2771/Trimulyo SU No. 00814/2002 tanggal 19-06-2002 luas 700M² atas nama MA. Sri Endang dilakukan revisi gambar dengan cara dilakukan pengukuran ulang sesuai dengan tanah yang dikuasainya.

Beaya revisi sertipikat HM No. 2771/Trimulyo yang meliputi beaya pengukuran pendaftaran dll. Akan ditanggung oleh pihak Gunawan Wibisono.

c. Penyelesaian sengketa tanah bersertipikat overlapping oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul di Desa Tirenggo Kecamatan Bantul, adapun kasus posisinya sebagai berikut :

Bermula dari jual beli tanah antara Ny. Darmowitono (penjual dengan Sdr. Hilmi Nur Rahaja (pembeli) yaitu sertipikat tanah No. 03082/Tringgeno Gambar situasi No 4036 tanggal 13-04-1994 luas 178M², dan obyek yang dijual adalah merupakan bagian dari bidang tanah milik Pranoto Sudarmo / Tugino yaitu sebagian dari sertipikat Hak Milik no 03081/Tringgeno Gambar situasi no. 4035 tanggal 13-04-1994 luas 658 M² atas nama Pranoto Sudarmo / Tugino, yang mengakibatkan keberatannya pihak Pranoto Sudarmo / Tugino dan pihak Sdr. Hilmi Nur Rahaja, sehingga melaporkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, dan setelah dilakukan analisis dan pencarian data yuridis dan fisik oleh Kantor Pertanahan, kantor pertanahan mengundang para pihak untuk menawarkan penyelesaian sengketa, melalui mediasi dan para pihak setuju untuk dilakukannya upaya mediasi dimana Kantor

Pertanahan sebagai mediatornya, dan menghasilkan kesepakatan yaitu:

- 1) Dilakukan pemecahan bidang tanah milik pihak Pranoto Sudarmo, dengan luas 685M² menjadi 2 (dua) bagian
- 2) Sebagian dipecah seluas yang dikuasai pihak Hilmi Nur Rahaja untuk pada nantinya dilakukan tukar menukar dengan luas 178M².
- 3) Sebagian pecahannya lagi masih tetap milik Pranoto Sudarmo / Tugino, dan Setelah dilakukan tukar menukar maka kepada Sdr.Pranoto Sudarmo / Tugino dipersilahkan untuk mengajukan permohonan penggabungan sertipikat.
- 4) Pihak Pranoto Sudarmo / Tugino bersedia menanggung biaya pemecahan sertipikat.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan maka dapat diambil kesimpulan :

1. Tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa sertipikat tanah Hak milik ganda dan Overlapping di Kabupaten Bantul sudah sesuai dengan tahapan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, melalui jalur non litigasi atau diluar pengadilan dengan cara mediasi yaitu Kantor Pertanahan bertindak sebagai mediator untuk membantu para pihak dalam musyawarah guna mencapai kesepakatan. Berdasarkan kesepakatan tersebut maka Kantor Pertanahan mengeluarkan keputusan pembatalan sertipikat dan melakukan perubahan data fisik dan yuridis.
2. Penyelesaian sengketa tanah hak milik bersertipikat ganda dan overlapping oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang dalam prosesnya selalu mengupayakan keberhasilan melalui mediasi sehingga telah mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.

5. REFERENSI

BUKU :

Adi Kusnadi, 1999, *Laporan Teknis Intern tentang Masalah Hukum Perubahan Status*, Jakarta.

Adrian Sutedi, 2012, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta.

Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Bachsan Mustafa, 1988, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Cetakan Ketiga, (Bandung Remaja Karya.

Boedi Harsono (selanjutnya disebut Boedi Harsono-II), 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan : Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Chadijah Dalimunthe, 2000, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan permasalahannya*, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara Medan,.

Drian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum*, sinar Grafika Offset, Jakarta.

Eddy Ruchiyat, 2004, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Alumni, Bandung.

Effendi Perangi, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta.

Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

Kartini Muljadi and Gunawan Widjaja 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak Atas Tanah*: Kencana: Jakarta.

Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.

Mhd Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, M.H, *Dualisme Penelitian Hukum*

- Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P. 1982, *Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Penjabat Pembuat Akta Tanah*, Alumni, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-PRESS),
- Soni Harsono, 1992, *"Kegunaan Sertipikat dan Permasalahannya"*, Seminar Nasional, Yogyakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karuniika, Jakarta.
- United Nations Centre for Human Settlements (Habitat), 1990, *Guidelines for The Improvement of Land-Registratuion and Land Information System in Developing Countries* Nairobi.
- 